

HOMOKI-NAGY MÁRIA

Bérleti szerződés a 19. század bírói joggyakorlatában

A szerződési típusok egyik jellemző fajtája a 18–19. században a bérleti illetve a haszonbérleti szerződés. A kettő közül a mindennapi életben inkább az utóbbi fordult elő gyakrabban.

Bérleti szerződésről abban az esetben beszélünk, amikor a tulajdonos, a bérbeadó az elhasználhatatlan dolog használati jogát, meghatározott időre, meghatározott díj fizetése ellenében, más személy, a bérbevevő használatába adja. A haszonbérleti szerződés annyiban különbözik a bérlettől, hogy a bérlő nemcsak használhatja, hanem gyümölcsozthatja is a bérlet tárgyát. A bérlő befektetett munkája eredményezi azt a hasznot, amiért az adott dolgot érdemes bérbe venni.

A 18–19. században a késő rendiség időszakában mind a jobbágyság, mind a nemesek között gyakran találkozunk bérleti, haszonbérleti szerződésekkel. Haszonbérbe adható volt, minden hasznot hajtó vagyontárgy. A bérlet, haszonbérlet tárgya leggyakrabban *ingatlan dolog* volt, lakás,¹ föld, ezenbelül gyakran egész uradalom. De gyakran képezte a szerződés tárgyát *ingó dolog*,² elsődlegesen állat. A haszonbérleti szerződések körében kitüntetett helyet foglaltak el azok, melyekben az ún. *kisebb királyi regálék* haszonbérbe adásáról esett szó.

Miután alapkoncepciójában a bérlet és a haszonbérlet között nincs különbség, ezért párhuzamosan elemzem ezeket.

¹ „Bérlői kötés Szeged városa, mint bérbevevő, más részről Szilber Julianna mint bérbeadó közt; által adja említett asszonyság Rókus városában épült házában található 3 szoba, konyha és színből álló lakást a városnak, nevezetesen hadnagy úr számára ott elrendelt lakásul, oly formán, hogy a város, ezen itt felszámolt lakást egész esztendő alatt, azaz 1834. esztendei április 15-től kezdve, 1835. esztendei április 15-ig folyvást bérben tartani és ezen időre azért kétszáz forintokat váltóban fizetni köteles legyen...” CSML Szeged város tanácsának iratai. IV.A. 1003. d. 1372/1834.

² „Török Pál insurgents katona Dudás Ferencel előjött és azt jelentették, hogy Török Pál az atyafiaival megosztván neki jutott a juhokból 56 darab, melyek között van 17 bárány és így számos juh vagy 39 darab, a bárányokat hármat 2 juh számba vévén, ezek lesznek 11 számos, összességgel pedig 50 számos. Melyeket Dudás Ferenc által vett árendába az elmúlt Demetertől számolván három egész esztendeig úgy, hogy az három esztendő kitelik az 1812. esztendőben lejendő Demeter napkor. Akkor tartozik adni Dudás Ferenc ugyanolyan idejű és ellendő 39 darab juhot és 17 bárányt, melyek között hét kos és tíz nőtény légyen, amint mostan által adattak. Visszaadni emellett pedig azoknak haszonvételiért, esztendőnként 2 forintot és így 50 juhért 100 forintot tartozik Dudás Ferenc fizetni Török Pálnak.” Makó V.A. 101.b/3. 1809. december 10.

A bérleti szerződés csak a felek megegyezése által jött létre, mely megegyezést akár szóban, akár írásban rögzíthették. Miután a szerződés tárgya ingó és ingatlan dolog egyaránt lehetett, célszerű volt azt írásban rögzíteni. A gyakorlat azt mutatja, hogy az ingó dolgok bérbeadása gyakran csak szóbeli megegyezéssel történt, ingatlan jószágok esetében azonban az írásos bizonyítékhoz ragaszkodtak a felek.³ Ez következett abból a szokásjogi gyakorlatból, hogy ingatlan jószágnak akár tulajdonjogát, akár birtokjogát engedték át másnak, az csak írásbeli megegyezés alapján történhetett. Ezt az írásban megkötött szerződést a jobbágyok a mezővárosnál illetve a földesúri uradalomnál, a polgárok a város tanácsánál, a nemesek pedig a vármegye közgyűlésén jelentették be és hitelesítették. Ennek elmulasztása gyakran a szerződés érvénytelenítését vonta maga után. Mivel haszonbérlet esetében elsődlegesen földet, uradalmat és az ezekhez kapcsolódó beneficiumokat adták használatba, ezért ez kizárólag írásban rögzített formában volt érvényes.

Gyakori volt, hogy árverést tartottak a haszonbérlet tárgyára. Ilyenkor az előre meghatározott feltételek ismeretében a legtöbbet ígérővel kötötték meg a szerződést.

Ezt tette Szentes mezőváros is, amikor legelőt adott haszonbérbe: „a város eperjesi kaszálója téli legelőnek az ezen a napon megtörtént publicatiók után licitatio szerént, egyszáz rhenus forintokon kezdvén Mikecz Mihály úrnak, mint többet ígérőnek 556 rhenus forinton kiadatott.”⁴ Hasonló módon járt el Makó mezővárosának előjárósága, amikor a kocsmatartás és a három országos vásár tartásának jogát adta haszonbérbe.⁵

Ilyen árverés útján kötött haszonbérleti szerződést Szeged szabad királyi város és annak egyik polgára. A szerződés a bérleti szerződések jellegzetességeit mutatja. A haszonbérlet tárgya az ún. királyi kisebb haszonvételek közé tartozó *hídpénz* beszédese, valamint a kocsmá és az ahhoz tartozó vendégfogadó tartásának a joga volt. Ezek a kisebb regalék a magyar rendi jogban a földesúri kiváltságokhoz tartozott. Mivel a szokásjog szabályai szerint egy szabad királyi város közössége összességében nemesi rendi jogállású volt, ezért e jogok a várost, mint földesurat illették meg. A szerződésben szereplő „Máthé-hídja” Kistelek határában volt, ami Szeged földesúri hatalma alatt állt.

A 18. század második felében már elfogadott volt, hogy a mezővárosokban vendégfogadásra alkalmas kocsmaházat, vendégfogadót kellett építeni. A szerződésben két kisebb regalé haszonbérlete szerepel, amely abból adódott, hogy a kocsmá a Máthé-hídja mellett állt, így az utazóknak a hídon való átkeléskor a kocsmá mellett kellett elhaladniuk. Ez meglehetősen jó bevételi forrást eredményezhetett.⁶ Hasonló szabályt érvényesítettek Tápé esetében is, amikor szerződés-

³ KALLÓS LAJOS: *A magyar polgári jog alapelvei*. Debrecen, 1865, 764.; SUHAYDA JÁNOS: *A magyar polgári anyagi magánjog rendszere*. Budapest, 1874, 320., 1840:21.tc.37.§.

⁴ Csongrád Megyei Levéltár (CSML) Szentes V.102.o.1. 1810. november 11.

⁵ CSML Makó, V.A.101.b.1. 1807. augusztus 18.

⁶ A királyi kisebb regalék használatából befolyó bevételek mértékét korlátozta a korabeli joggyakorlat. A nemesi vármegyék közgyűlésének hatáskörébe tartozott a vámok, révek nagyságának megállapítása. Ez volt a limitacio, amely sokkal szélesebb körre terjedt ki. A megye által meghatáro-

ben rögzítették, „hogyan azon révet árenda ideje alatt Csongrád vármegye által kiadott vagy jövőre kiadandó tariffa szerint az helység mint árendátor bírhasa és az utasoktól a kiszabott taxát szedhesse.”⁷

A szerződés értelmében a hídpénz megfizetése alól a bérbeadó mentességet adhatott. Nem kellett hídpénzt fizetni a törvény erejénél fogva a nemeseknek.⁸ De mentességet adott a haszonbérbevevő mezőváros saját lakosainak is, amennyiben „a Tiszán túl lévő tanyákról való természetvényeiket, marháikat által, avagy vissza hordják és hajtják.”⁹ Ez a kivétel teljesen jogos, hiszen Tápe földrajzilag úgy helyezkedett el, hogy a mindennapi munkák végzésekor a Tiszán többször át kellett kelni. Nem lett volna haszna a haszonbérbevevő településnek, ha saját lakóitól naponta több alkalommal révpénzt kért volna. Ugyanakkor a szegedi polgárok számára is eltérően határozta meg a fizetési kötelezettséget, mert úgy rendelkeztek, hogy „a szegedi polgároktól pedig, a midőn kereskedésben, de fogadott kotsin járnak a fizetni szokott taksát oly móddal, mint a szegedi Palánki réven vétetni szokott veheti meg az helység, mint árendátor, különben ezek minden révbéli fizetéstől mentek maradnak.”¹⁰

Szeged gyakran élt a lehetőséggel, hogy a földesúri hatalma alatt álló mezővárosoknak haszonbérbe adta a kisebb királyi haszonvételeket. Ezt tette 1827-ben, amikor „Tápe helységének minden néven nevezendő regale beneficiumait, úgy mint mindenféle dézsmabért, kortsmáltatás, mészárlás, halászat, vadászat, nádlást, uradalmi fél-sessio szántó, fél sessio kaszáló földek és egyéb aprólékos jövedelmekből remélhető hasznokat a Tápai révvel együtt” haszonbérbe adta.¹¹

A bérleti, haszonbérleti szerződést mindig *határozott időre* kötötték. Ennek időtartamát a szerződésben rögzíteni kellett. „Dudás Ferenc által vett árendába az elmúlt Demetertől számolván három egész esztendeig úgy, hogy az három esztendő kitelik az 1812. esztendőben lejendő Demeter napkor.”¹² „1827. esztendei januárius hónap 1-ső napjától fogva egész 1832. esztendei december hónap utolsó napjáig azaz hat egymást követő esztendőkre.”¹³ A szerződés időtartamának lejártá után kellett a bérlőnek visszaadni a bérlet tárgyát. A felek a bérleti szerződés meghosszabbításának igényét is rögzíthették: „ha a katonaság egy esztendőnél tovább maradna és ha a városnak az esztendő eltelte után is az érintett lakásra szüksége

zott mértéket nem volt szabad meghaladni. Ezt évente közzé tették, sőt a tulajdonosoknak, bérlőknek ezt jól látható helyen ki kellett függeszteni. Ha egy-egy iparosról illetve kereskedőről felmerült annak gyanúja, hogy a kihirdetett árnál magasabb áron értékesített, akkor pert indítottak ellene, s ha a gyanú bebizonyosodott kártérítésre kötelezték. BÓNIS GYÖRGY – DEGRÉ ALAJOS – VARGA ENDRE: *A magyar bírósági szervezet és perjog története*. Zalaegerszeg, 1996, 1659: 70. tc, 1723:12.tc. FRANK IGNÁCZ: *A közigazgatás törvénye Magyarországon*. Buda, 1845, 410.

⁷ CSML Szeged város úriszéke IV.A.1019.

⁸ FRANK: 410.

⁹ CSML Szeged város úriszéke IV.A.1019.a.

¹⁰ Uo.

¹¹ CSML Szeged város úriszéke IV.A.1019.

¹² CSML Makó V.A.101.b/3.1809. december 10.

¹³ CSML Szeged város úriszéke IV.A.1019.a.

lenne.”¹⁴ Ilyen esetekben viszont a szerződés felmondásának módját¹⁵ is rögzíteni kellett. Az említett szerződésben mindkét fél számára a szerződés letelte előtt három hónappal kellett közölni a szerződő partnerrel, ha a bérletet a továbbiakban nem kívánta volna meghosszabbítani.

A szerződés kezdő időpontja jelentette a bérbeadónak azt a kötelezettségét, hogy a bérlet *tárgyát* a szerződés értelmében a bérbevevő birtokába adja úgy, hogy az a dolog *rendeltetésének megfelelő módon* használható legyen. Ezért gyakran pontosan leírták, mintegy jellemezték a bérlet tárgyát. Így történt ez a Szeged városa által kötött lakásbérlet esetében is. Rögzítették, hogy a lakás három szobából, konyhából és színből áll. Ezt követően írták le, hogy a lakást kimeszelve, tisztán, jó karban és az inventáriumban, a leltárban feltüntetett tartozékokkal, bútorokkal együtt kell azt a bérlőnek átadni.¹⁶ A birtokba adásnak a valóságban is meg kellett történnie, ezért a bérlőt a birtok fekvése szerint illetékes szolgabíró és esküdjé, a több évszázados hagyományoknak megfelelően a birtokba bevezette. Ugyanez a kötelezettség terhelte a bérlőt is a szerződés lejáratakor, mert épen megőrizve, jó karban kellett a bérlet tárgyát visszaszolgáltatni.

A haszonbérleti szerződéseknek is gyakran mellékletét képezte a leltár, amelyben a bérbe adott uradalomhoz tartozó, annak megműveléséhez elengedhetetlenül szükséges tárgyakat sorolták fel. Máskor magába a haszonbérleti szerződésbe írták bele, hogy „Máthé-hídigyánnak mind az házát, istállót és egyéb épületeket és inventárium szerint néki keziben adandó eszközöket szerszámokat és pinczét, oly jó módon mint most vagyon, tulajdon költségén megtartani és tisztítását és romladozását igazítani s helyre állítania – úgy az árenda ideje elmúlván a városnak épen visszaadnia kell.”¹⁷ Ez is bizonyítja, hogy nemcsak a bérbeadónak kellett a rendeltetésszerű használatot biztosítani a bérlő számára, de a birtokba vett jószágok állagának megőrzése is a haszonbérlőt terhelte. „A bérlő által bérbe vett pusztasztályban található épületek, valamint a részint téglával kirakott, részint forovatókú kutak is, átfognak a haszonbérlőnek – előre leendő megbecsülésök, és ez iránt készitendő becsári lajstrom szerint – további haszonvételeire adadni, mellyeket ő a bérlet idejének kitöltével általvett mennyi és minéműségökben a kamarai Uradalomnak visszaadni tartozik.”¹⁸ A haszonbérlőnek ez a kötelezettsége került megfogalmazásra abban a leltárban, melyet a birtok átadásakor készítettek: „ezen lelettárban elősorolt haszonvételeket illetőleg anyagokat, úgy mind vetése-

¹⁴ CSML Szeged város tanácsának iratai IV.A.1003.d. 215.d. 1372/1834.

¹⁵ A korábbi évszázadokban nemcsak meghatározott időre, hanem határozatlan időre is kötöttek haszonbérleti szerződést, amelyekben különösen fontos volt a felek számára rögzíteni a szerződés felmondásának lehetőségét. A késő rendi magánjogban határozatlan időre kötött szerződéssel már nem találkoztam. FRANK: 648., BÉLI GÁBOR: *Magyar jogtörténet. A tradicionális jog.* Budapest–Pécs, 1999, 115.

¹⁶ CSML Szeged város tanácsának iratai IV. A. 1003. d. 1372/1834.

¹⁷ CSML Szeged város úriszéki iratok IV.A.1019. Kistelek.

¹⁸ CSML Csanád vármegye törvényszéke IV.B.157.a 1766/1851.

ket, marhákat, gazdasági eszközöket, s épületeket oly lekötölezés mellett által veszem, hogy azokat a lehetőségig ugyan ezen állapotban vissza fogom adni.”¹⁹

A bérlő kötelezettségei közé tartozott, hogy a dolog rendeltetésszerű használatán túl, a dolog állagának megőrzése céljából szükséges javításokat is el kellett végeznie. Ezért, amikor arról írnak, hogy a haszonbérlő kötelessége a kocsmát és a vendégfogadót saját költségén tisztítani, romladozását igazítani és helyreállítani, akkor ez a mindennapi életben a szükséges beruházások körét jelentette. Így az árendátornak a saját költségén kellett a szükséges beruházásokat elvégeznie, illetve elvégeztetnie. A haszonbérbe vett uradalomhoz tartozó épületek javítását rögzítették egy 1843-ban keletkezett szerződésben. Az elszámoláskor a bérlő, az általa tett javítások költségének megtérítését kérte a bérbeadótól.

A bíróság ezt a bérlői követelést azonban elutasította, mert a felek között kötött szerződés adott pontjára hivatkozva kimondta, hogy „az épületeket az alperes (bérlő) jó karban tartozott tartani, ez pedig igazítás nélkül nem lehetséges.”²⁰ Bónis György Pest és Buda bírói gyakorlatát vizsgálva állapította meg a következőket. „Az osztrák judikatúra is alkalmazta azt a római jogi eredetű szabályt, hogy a bérlő a használható állapotban átvett bérleményben keletkezett károkat köteles helyreállítani, de a közönséges használaton túlmenő javítások a bérbe adót terhelik.”²¹ Illés József az Árpád-kor szerződéseit elemezve viszont azt állapította meg, hogy „a bérlet tárgyának szükséges javításait a bérlő saját költségén köteles viselni.”²²

Az idézett szerződés ezen megállapításokat támasztja alá. Ha azonban figyelembe vesszük Szeged városának Tápeával kötött szerződését, ahol a következő feltétel olvasható: „a Szilléri és a gyevi úton lévő töltéseknek, úgy a Szilléri hídnak tulsó részétől egész Gyevi határáig vezető országos utaknak mindenkor jó és tökéletes állapotban való tartására önnön költségén köteleztetik a helység, mint árendátor anélkül, hogy annak visszafizetését kívánhassa,”²³ nehéz elhinni, hogy a kisebb javítások körébe tartozott volna az utak megjavítása.

De olvashatunk ennél is szigorúbb feltételeket. „Ha végre a kibérlett pusztákon találtató épületeknek új fedelet csináltatna, vagy azokhoz újabb részeket ragasztatna a bérlő, köteles ő illetően maga jobb alkalmaztatása végett tett javításokat, bérletidejének kitölte után, a kir. Kincstárnak ingyen átadni.”²⁴ Sőt, a megengedett beruházások körét meghaladó mértékű építések esetében, olyan feltételt rögzítettek, hogy azokat a bérlő a szerződés lejártakor vagy lebontja és elviszi a maga költségén vagy ingyen átadja a bérbeadónak. „A gazdaság gyarapítása és célirányosabb folytathatása tekintetéből a bérlő által időközben netalán állítandó új épületeket,

¹⁹ A haszonbérbe adott uradalom megműveléséhez szükséges jószágok és eszközök teljes leltárát csatolták a szerződéshez egy 1843-ban kötött megegyezéskor. CSML Csanád vármegye törvényszéke IV.B.157.a 49/III/1853.

²⁰ CSML Csanád vármegye törvényszéke IV.B.157.a 49/III/1853.

²¹ BÓNIS GYÖRGY: *Buda és Pest bírói gyakorlata a török kiűzése után 1686–1708*. Budapest, 1962, 226.

²² ILLÉS JÓZSEF: *A magyar szerződési jog az Árpádok korában*. Budapest, 1901, 357.

²³ CSML Szeged város úriszéke IV.A.1019.a.

²⁴ CSML Csanád vármegye törvényszéke IV.B.157.a 1766/1851.

melyeket a kamarai Uradalom visszaváltani nem köteles tartozik a bérlő, bérletének végével, vagy a kamarai uradalomnak ingyen átadni, vagy lerontani, s a pusztáról elhordani, mellyek nem teljesítése esetében a kérdéses épületek a királyi kincstár részére elfoglaltatnak. – Ha továbbá illyes a bérlő által sem a kir. kincstárnak által nem adott, sem le nem rontott épületeket a Uradalom, haszonbérlője akarójának ellenére is, elbontatni kívánna, tartozik a bérlő a szóban lévő épületek elbontása s rontására tett költségeket is a kir. kincstárnak megtéríteni.”²⁵

Ezek a szerződési feltételek azt bizonyítják, hogy kisebb regálék és uradalmak haszonbérlése esetében mind a szükséges, mind pedig a hasznos beruházások költségei a bérlőket terhelték. Legfeljebb az általuk hasznosnak ítélt épületeket bonthatták el és vihatték magukkal.

A kisebb haszonvételek bérlésekor tett ilyen szerződési feltételek magyarázhatók azzal az ősi szokásjogi szabállyal, hogy mivel a vámszedés joga királyi adomány volt, mindazt a dolgot, hidat, utat, stb. ahol vámot lehet szedni, ennek birtokosa volt köteles karban tartani.²⁶ Uradalmak bérlése esetében, pedig feltételezhető, hogy az uradalom tulajdonosa, sok esetben a királyi kamara meg akarta akadályozni a bérlők által tett építkezéseket. Nehogy a szerződés lejártakor a bérlő több pénzt követeljen vissza.²⁷ Ezt alkalmanként a következőképpen fogalmazták meg: „A mostani épületeken kívül több új épületeket tenni nem szabad, mert ha tesz az a familiának marad minden betudás nélkül.”²⁸

E haszonbérlési szerződések azt bizonyítják, hogy a késő rendi magyar magánjogban csak korlátozottan érvényesült az a római jogi szabály, hogy a szükséges beruházások értékét a bérbe adónak kell megfizetni.

Miután megegyezésen alapuló szerződési típusról van szó, természetes, hogy a felek akarata volt a döntő. Így indokolta döntését a megyei törvényszék is, amikor a bérlő, terhes szerződési feltételekre hivatkozva szerette volna a bérleti díjat csökkenteni: „a felperes (bérlő) önkéntesen alája vetette magát” a szerződési kikötéseknek.²⁹ Mégis felvetődik a kérdés, hogy a késő rendi magánjogban pontosan különbséget lehet-e tenni a szükséges és a hasznos beruházások között, meg lehet-e állapítani olyan határt, amely a kettőt egyértelműen elhatárolja egymástól? Vagy döntő mértékben a bérleti szerződés tárgya határozta meg ezeknek a beruházásoknak a megítélését?

Kallós Lajos az írásban rögzített bérleti szerződés tartalmi elemei között említi, hogy ha a bérlet tárgyai között „költséggel készített utak, töltések vagy hidak (pl. rérvám körül) léteznek, azok minő karban léte kifejeztessék, különben bár megrongált állapotban adatnak vissza, kártalanítás iránti kérelemnek helye nincs.”³⁰ A Szeged és Tápé között kötött szerződésben nem tettek említést arról, hogy a szer-

²⁵ CSML Csanád IV.B.157.a 1766/1851.

²⁶ FRANK: 410.

²⁷ Ez a gyakorlat a birtokzálog szerződéseknél is megfigyelhető, amikor a zálogba adó meghatározza azt az értéket, amilyen értékben a hitelező beruházhat a zálogbirtokba.

²⁸ CSML Csanád IV.B.157.a 26/III/1853.

²⁹ CSML Csanád IV.B.157.a 1766/1851.

³⁰ KALLÓS: 764–765.

ződés megkötésekor milyen volt az út, a híd és a töltés, hanem arra kötelezték az árendátort, hogy azokat mindenkor „jó és tökéletes állapotban” tartsa. Ennek költségei a bérletet terheltek. Miután a haszonbérlet község a szerződésnek ezt a pontját elfogadta, vagy általánosnak tekinthető ez a gyakorlat, s ezért nem tiltakoztak ellene, vagy olyan jól jövedelmezett a bérbe vett beneficium, hogy ilyen költségek elvállalása mellett is bevételre tett szert a község.³¹ Ugyanakkor Kallós azt is javasolja, hogy „a javítás és kiigazításra fordítandó összegek megállapíttassanak, ekkor a megállapított összeget meghaladó mennyiség a bérlet javára nem számíthat; nem lévén azonban az összeg megállapítva, minden javítási és kiigazítási költség minek valósága bebizonyítható, megtérítendő.”³² Szegednek Tápéval kötött szerződésében nem szerepelt olyan összeg, amely a javítások mértékét meghatározta volna. Így az utak, töltések javítására fordított összeget a bérbeadónak a szerződés lejártá végén meg kellene térítenie. A bérbeadó kötelezettségeinél Kallós megjegyzi, hogy „a szükséges javítások és igazításokat eszközöltetni tartozik” kivéve ha azokat szerződésileg a bérlet kötelezettségévé tették.³³ Ugyanakkor ilyen szerződési feltétel is olvasható: „itt egyenesen kikötetik, hogy az épületeket maga költségén assecurálni tartozik, az épületek nagyobb reparatioját előre teendő jelentése következtében a haszonbérbe adó birtokosok, a kisebb reparatiokat pedig a haszonbérlet a maga költségére meg tenni köteles.”³⁴

Ökröss Bálint annyi megjegyzést tesz, hogy „kibérletéknél minden terheket és adózásokat a bérbeadó visel. Sajátképi haszonbérleteknél, ha azok általában történnek, a bérlet veszi át a beiktatott jelzalogos terhek kivételével minden egyebet.”³⁵ Ez a megállapítás a gyakorlatból is igazolható, amikor egy alhaszonbérleti szerződésben a következők olvashatók: „kötelesek lesznek az alhaszonbérlet mindazon országos közterheket és subsidiumokat, mellyel az alhaszonbérlet ideje alatt országgyűlési ajánlat és erre épült megyei határozat következtében rájuk fognak esni, az alhaszonbérbe vett pusztá osztály, s bérleti idő mértéke szerint viselni, az itten világosan kikötetvén, hogy sem a haszonbérlet úr nem leszen köteles az érdeklített terheket haszonbér fejébe fizetés gyanánt elfogadni, sem pedig az alhaszonbérletnek nem leszen jogok ezen tekintetből a haszonbér letzállítását, vagy pedig valamelly kárpótlást azért követelni.”³⁶

Ezzel szemben *Suhayda* János azt mondja: „Ha a felek másként nem egyeztek, a kisebb igazításokat, melyek a dolog használatával járnak, a bérlet viseli; de nagyobb igazításokat, vagy a közterheket, adót, melyek a jószág tulajdonával járnak,

³¹ Érdemes megemlíteni, hogy miközben Szeged az utak, töltések jó karbantartására kötelezte a vele haszonbérleti szerződést kötő községeket, aközben Csongrád vármegye pert indított Szeged szabad királyi város ellen, mivel többszöri megintés ellenére is „a város határában lévő országos és porta utak és annak töltései oly rossz karba hagyja, hogy mind az utazó mind a portéka számára veszedelmes.” Csongrád vármegye törvényszéke IV.A.21.a 10. 1815.

³² KALLÓS: 765.

³³ Uo. 768.

³⁴ CSML Csanád IV.B.157.a 26/III/1853.

³⁵ ÖKRÖSS BÁLINT: *Általános magyar polgári magánjog*. Pest, 1863, 585.

³⁶ CSML Csanád IV.B.157.a 133/III/1855.

a tulajdonos viseli. És ha a bérbevevő szükséges vagy hasznos költségeket tett, azokat a tulajdonostól követelheti.”³⁷

E megállapítással érdemes egybevetni az előbb idézetten túl a következő szerződési rendelkezést is: „Minthogy ezen 14 1/2 esztendőre szóló szerződés ideje olly hosszú, hogy az alhaszonbérlok akár minemű költséges javításoknak hasznát az alatt bőven kivehetik, annálfogva ... az általuk leendő javítások színe alatt a haszonbérlo úr ellen, annyival inkább a kir. Kincstár ellen semmiféle keresetet nem támaszthatnak.”³⁸ Sem ez, sem a fentebb már idézett szerződési feltételek nem támasztják alá Suhayda megállapítását, sőt szinte kizárják azt aényt, hogy a szükséges beruházások értékét vissza lehessen követelni, hiszen ahogy megfogalmazták elegendő idő állt a bérlo rendelkezésére ahhoz, hogy befektetése megtérüljön.

Mindezek a megállapítások azt bizonyítják, hogy a 19. század első felében kötött szerződések esetében a szerződő feleket megillető jogok és az őket terhelő kötelezettségek alapvetően attól függtek, hogy a felek miben állapodtak meg. Ezért is volt célszerű e megegyezéseket írásban rögzíteni. *Az is bizonyítható, hogy a haszonbérleti szerződések esetében minden költség a bérlo terhelte, akár szükséges, akár hasznos beruházás történt.*

A bérleti szerződések egyik legfontosabb eleme a bérbe adott ingatlan *határainak megőrzésére* irányult. „Tartozik a bérlo pusztája határra, a mennyiben ezek más szomszéd idegen uradalmi birtokokkal megütköznének, felvigyázni, minden netalántán teendő becsúszásokat, változásokat, alattomos vagy nyilvános foglalásokat, s a határhalmok vagy határjelek széllelhányását, bontását s rontását azonnal bejelenteni; minthogy köteles minden onnét származandó károkat s költségeket a kir. kincstárnak megtéríteni.”³⁹

Egy-egy birtok határainak megőrzése különösen fontos volt, hiszen a határjelek mutatták, hogy mely birtokrész meddig terjed. Más leírása egy-egy ingatlan jószágának az 1855. évi telekkönyvi rendtartás bevezetése előtt nem létezett. Így az évszázados joggyakorlat különösen súlyos jogkövetkezményeket fűzött ahhoz, ha valaki a határjeleket megsértette vagy megrongálta.⁴⁰ „A haszonbérlo a határookra felvigyázni és azokat évenként megújítani tartozik s a legkisebb határvillongást hogyha magát előadná idejében a nemzeti jog igazgatójának szükséges intézkedés végett bejelenteni tartozik.”⁴¹

Miután a haszonbérleti szerződéseknek a tárgya igen gyakran uradalom volt, ezért a bérbe adók igyekeztek azt is meghatározni, hogy a bérlok milyen módon,

³⁷ SUHAYDA: 321. Bp, 1874.

³⁸ CSML Csanád IV.B.157.a 133/III/1855. 9.d.

³⁹ CSML Csanád IV.B.157.a Balta; hasonló feltétel található: IV.B.157.a 133/III/1855.

⁴⁰ SUHAYDA: 323. „A haszonbérlo köteles ugyan a birtok határaitra felügyelni, de csak: ha azokat a tulajdonos pontosan kijelölte.” Tulajdonképpen ezért rögzítették több szerződésben, hogy a birtok határait felmérték.

⁴¹ CSML Csanád IV.B.157.a 26/III/1853.

milyen felelősséggel műveljék a bérbe adott jószágot.⁴² „A kibérelt pusztá osztályból nem léssen szabad az alhaszonbérloknak többet felszántani, mint amennyi jelenleg szántóföldnek használtatik, s a többit kötelesek lesznek legelőnek vagy kaszálónak megtartani; ha mindazonáltal ezen kötelezésük ellenére a mostani gyeptől feltöretnének, joga léssen főhaszonbérlo úrnak az ottani vetést azonnal semmivé tételni, és az alhaszonbérloktól minden e tilalom ellen felszántott hold földtől 10 azaz tíz forint ezüst pénzt, mint vinculumot ... megvenni.”⁴³ Más esetben a királyi kamara a haszonbérloje számára korlátlan használati jogot biztosított: „a kibérlett pusztáosztályt öntetszése s kénye szerint használhatja a bérlo; minél fogva a kam. Uradalom részéről neki e tekintetben semmi zsinórmérték nem rendeltetik, sőt szabadjában áll a bérloknak azt alhaszonbérletbe is kiadni, olly móddal azonban, hogy ő alhaszonbérlojéért jót állani, felelni, s fizetni tartozzék.”⁴⁴

E korlátlan használati és rendelkezési jog ugyan túlzottnak tűnik, de ha a bérlo egyéb kötelezettségeit illetve a szerződés más pontjait közelebbről megvizsgáljuk, akkor látni fogjuk, hogy igen súlyos terhek nehezédtek a bérlore.

Verbői Szluha Sándor az őt megillető uradalom egészét adta haszonbérbe, melyet így rögzítettek a szerződésben: „haszonbérbe adom ... Szanád és Áldás (Torontál) megye jószágomat, minden hozzá tartozó allodiális földekkel, rétekkal, erdőkkel, legelőkkel, kertekkel, dézsmás szőlőkkel, urasági épületekkel, jobbágyi telkekkel, királyi haszonvételekkel, malmokkal, vadászattal, halászattal, egyszóval mindennemű haszonvételeivel együtt.”⁴⁵

Ha a bérbeadó egy jól működő gazdaságot akart visszakapni, akkor annak használatáról is intézkednie kellett. Ezért rögzítette egyrészt a szántó megművelésének módját, jogot adva a bérloknak, hogy az őszi és tavaszi búza, árpa, zab és köles mellett kukoricát és dohányt is termesztethetett, de a bérleti idő lejártakor a bérlo „köteleztetik ezen földeket a csutaktól tökéletesen kitisztítani és úgy bevetni.”⁴⁶ Ez azt jelentette, hogy a bérleti idő lejártá előtti utolsó félévben már csak búzát, árpát, kölest és zabot vethetett a földbe a bérlo.⁴⁷

⁴² KALLÓS: 769. „A vagyont azon alakban, melyben átvette tartozik élvezni, következőn a vagyon alakját a bérbeadó megegyezése nélkül megváltoztatni, péld. erdőt szántóföldé, vagy kertet lakhelyé alakítani nem lehet.”

⁴³ CSML Csanád IV.B.157.a 133/III/1855.

⁴⁴ CSML Csanád IV.B.157.a 1766/1851.

⁴⁵ CSML Csanád IV.B.157.a 49/III/1853.

⁴⁶ Uo.

⁴⁷ Uo. „Miután a haszonbérlo jelenleg száz tizenhatsz 1600 öllel számított holdakat kétszeri szántás, megfogatolás és boronálás után intett tiszta őszi búzával elvetett földeket, nemkülönbön tizenhatsz 1600 öles holdakat kétszeri tiszta szántás, fogatolás és boronálás után tavaszi búzával, húsz és fél szinte 1600 öles holdakat árpával, és ötvenkét 1600öles holdakat zabbal és tizenkét lánczot kölessel elvetve által veszi; köteleztetik ugyan annyi mennyiségű a fent körülírt módon megmunkált ugyan annyi szántó földekben ugyan annyi mennyiségű és minőségű gabona vetést a haszonbérbe adó úrnak a haszonbéri idő megszűntével vissza adni.”

Az uradalomhoz tartozó erdő megmaradását is biztosítani akarta a tulajdonos, ezért pontosan rögzítette, hogy mikor, mely részt szabad kivágnni, hogyan kell új fákkal beültetni.⁴⁸

S mivel egy teljes uradalom bérbeadása történt meg, a jobbágyság által teljesítendő robotról is szó esett: „a haszonbérő a robotokat úgy fogja által venni, a mint azok az uradalmi robotalis Jegyzőkönyvben által adás alkalmával találtnak, és ugyan annyi robotokat köteles a haszonbéri idő elmultával vissza adni; ha azonban vagy többet vagy kevesebbet adna által, ezen hiány vagy felesleg, - napját tíz krajczárjával számítva költsönösen léssen megtérítendő.”⁴⁹

A bérbevevő a bérlet időtartama alatt, a dolgot rendeltetésszerűen használhatta, s ennek fejében kellett a *bérleti díjat* megfizetnie. A díj fizetésének módját a szerződésben kellett rögzíteni.⁵⁰ Általános gyakorlatként először meghatározták a szerződés időtartamát, s ezt követően az évi bérleti díjat, illetve a haszonbért. Ezt az összeget teljesíthette a bérő évi egy összegben, talán ez a megoldás volt a legritkább és teljesíthette részletekben, félévente vagy negyedévente. A fent említett lakásbérleti szerződésben rögzítettek éves bérleti díjat, a 200 forintot, negyedévente kellett a város kasszájából a bérbeadónak kiutalni. Ehhez hasonló fizetési gyakorlatban egyeztek meg más szerződő felek is: „a haszonbéri summát minden esztendőben négy egyenlő részekben és pedig Április, Julius, October s Januárus 20^{ik} napján mindenkor előre ... haladék és hiányosság nélkül ... pontosan befizetni kötelesek legyenek.”⁵¹ Gyakori volt a félévente való díj fizetési kötelezettség is: a bérő köteles „évenként 2600. az az kétezer hatszáz ezüst forintokat oly formán fizetni: hogy a félévi járandóságot, az 1300. az az egyezer háromszáz ezüst forintot ... mindenkor előre készpénzben okvetlenül lefizessen, és pedig az első 1300. ezüst forintokat pedig 1843^{iki} October 20^{án}, és továbbra is mindenkor Április 20^{án} és Október 20^{án} léssen köteles félévi járandóságot fizetni.”⁵² Hasonló rendelkezést találunk más szerződésekben is: „a haszonbérő köteles legyen, ... a haszonbért min-

⁴⁸ „Az erdőnek használata csak úgy engedtetik a haszonbérőnek: hogy az egész ... erdő huszonegy egyenlő pagonyokra legyen felosztva, s ezen így meghatározott pagonyokból évenként csak egyet, s így az egész haszonbéri idő alatt összesen hat pagonyokat törzsököstül vághat ki, – a haszonbérő köteleztetik azonban minden kivágott pagonyt a következő tavasszal haladék nélkül új friss vesszőkkel úgy beültetni, hogy minden négyszegű öltre egy ültetvény jusson, melynek magossága egy öl, – tagsága pedig három hüvelyknyi legyen, – ha pedig az ültetvényekből többek elszáradnának, köteleztetik azokat pótolólag a haszonbérő következő évben beültetni.” CSML Csanád IV.B.157.a 49/III/1853.

⁴⁹ CSML Csanád IV.B.157.a 49/III/1853. Egy teljes uradalom haszonbérbeadásakor a földesurat terhelő kötelezettségek is átszálltak a bérőre: „Köteleztetik továbbá a haszonbérő – a Szanádi PlébánosÚrnak részéről fizetni szokott, s járandó évenkénti 23 ezüst forint készpénzt – egy öl lágy tűzifát, egy szekér szénát, – és két szekér tüzelni való szalmát, – szintűgy a kántor részére évenként 16 ezüst forintot, – egy öl lágy tűzifát, egy szekér szénát, és két szekér tüzelni való szalmát, – nemkülönben az uradalmi ügyvédnek járandó évenkénti 50. pengő forintokat pontossam, a midőn az illetők által kívántatni fog lefizetni.”

⁵⁰ ÖKRÖSS: 585. OPTK 1100. §; SUHAYDA: 321.

⁵¹ CSML Csanád IV.B.157.a 133/III/1855.

⁵² CSML Csanád IV.B.157.a 49/III/1853.

denkor előre, esztendei két szakaszban, nevezetesen Sz. György hava 25-kén s minden Szentek hava ismét 25-kén haladék s fogyasztás nélkül ... befizetni.”⁵³

A bérleti díj nagyságának és fizetési módjának meghatározása mellett lényeges volt a *díj fizetésének a helye* is, hiszen a bérbeadó tulajdonos gyakran nem a bérbe adott ingatlan területén vagy annak közelében lakott. Ezért találhatók a szerződésekben olyan megfogalmazások, hogy a haszonbérlő köteles a haszonbért „a Pécskai kir. kam. Pénztárba befizetni.”⁵⁴ Az alhaszonbérlő a „tisztelt haszonbérlő úr mácsai pénztárába,”⁵⁵ vagy egy másik szerződésben „a Tekintetes Fehér megyében fekvő Czecei jószágomon lévő lakásomnál” kell a díjat megfizetnie a bérlőnek.⁵⁶

A díj fizetéséhez fűződő kötelezettségeknek volt még egy alapvető sajátossága. Pontosan meg kellett határozni azt, hogy a díjat milyen pénzben kell teljesíteni. A 18-19. században gyakran változott a fizetési eszköz faja, ezért a vitákat elkerülendő eleve rögzítették, hogy milyen értékű pénzben kell teljesíteni. „Ezüst forintokat /:minden egy forintra három ezüst húszast számítván:/”⁵⁷ „a Három Ezer Nyolcz Száz ötven két forintot pengő pénzben tévő haszonbéri summát ... igaz értékű ezüst vagy arany pénzben, belső érték szerint egy forintba három ezüst huszast és egy huszasba husz pengő ezüst krajczárt számítva,”⁵⁸ más megfogalmazásban „egy forintba három ezüst huszast véve, husz forintjával egy márkát számítva.”⁵⁹ „Az ősi és osztatlan kaszaperegi pusztánkat, mely 14938 holdakból áll, kiadjuk haszonbérbe ... 38270 ezüst forintokért, folyamatban lévő conventionalis pénzben.”⁶⁰

A bérleti díj fizetésének módját és helyét azért is kellett rögzítenie a feleknek, mert ettől függött, hogy ha a bérlő esetleg nem teljesített vagy a fizetéssel késedelembe esett, mit tehetett a bérbeadó.

Általános szabályként rögzíthető, hogy ha a bérlő, haszonbérlő a díj fizetésével késedelembe esett, akkor a bérbeadónak joga volt a szerződéstől elállni és a teljes adósságot, valamint a késedelembe esés időpontjától számítva kamatot követelni.⁶¹ Ez a tény számtalan pernek lett az alapja.⁶²

A bérleti díj megfizetésével kapcsolatos eljárást rögzítette Szeged városa: „Tartozni fog az árendátor az árendabéli summának negyed részét minden esztendőben fertályonként és pedig előre Ns Szabad Királyi Szeged Várossa Kintstárában

⁵³ CSML Csanád IV.B 157.a 1766/1851.

⁵⁴ Uo.

⁵⁵ CSML Csanád IV.B 157.a 133./III/1855.

⁵⁶ CSML Csanád IV.B 157.a 49/III/1853.

⁵⁷ Uo.

⁵⁸ CSML Csanád IV.B 157.a 133./III/1855.

⁵⁹ CSML Csanád IV.B 157.a 1766/1851.

⁶⁰ CSML Csanád IV.B.157.a 26/III/1853.

⁶¹ ILLÉS: „Ha a bérlő (haszonbérlő) a szerződésileg megállapított bérösszeget a kitűzött határidőben hanyagul vagy épen nem fizeti meg, akkor büntetésük a bér kétszeresével marad adós, vagyis kötbért fizet. A kötbér nem fizetésének további, de néha azonnal beálló következménye a bérleti jog elvesztése.” 142. BÓNIS: „A nem fizető bérlőt a bérleményből hatóságilag ki lehetett mozdítani.” 226.

⁶² A csanádi püspökség ügyésze perelte Lonovits Károlyt, aki a püspöki javadalmakhoz tartozó Goszpodí szigetnek volt a haszonbérlője, s a haszonbér elmaradásáért perelték. 1836:20. tc.

elmúlhatatlanul a meghatározott kész pénz nemében befizetni; hogyha pedig elmulasztaná, vagy fizetni nem akarna, azon esetre ezen ...város sértetlenül fönttartja magának azon just, hogy azonnal félre tévén akár mi módon kigondolható ellenvetéseket és kifogásokat, akár minemű akár hol található jószágait az árendátornak, az általa tett kár helyreépítése fejében elfoglalhassa s maga magának rövid úton tökéletes elégtételt szörözhessen, sőt úgy hozván magával az dolog az árendátort ezen beneficium jussátul is azonnal elmozdíthassa s azt még az ő kárával és alku vagy kótya-vetye által úgy adhassa másnak árendába, hogy ha azon kiadás által az árendabéli volt summa megcsökkenne, vagy egyébképpen város megkárosodni találatna, azon kár és csökkenés pótlását is az elmozdított árendátoron megvehesse.”⁶³

A szerződésnek ez a rendelkezése egyrészt azt rögzíti, hogy ha a bérlő bármilyen okból nem- vagy késedelmesen teljesített volna, a bérbeadó azonnal elállhatott a szerződéstől és a bérletet felbontva, akár a bérlőnek kárt okozva, másnak adhatta bérbe a haszonbér tárgyát. Másrészt a késedelemre vagy nem teljesítésre semmilyen indokot, kifogást nem fogadott el a bérbeadó.

Első olvasásra ez a teljes *objektív felelősségét* jelentené az árendátornak, hiszen a vis maiorra való hivatkozás kifogását is elutasítja a bérbeadó.

Ugyanakkor az ilyen szerződési feltétel nem számított kivételnek a késő rendi magánjogunkban. Egy 1841-ben kötött alhaszonbérleti szerződés a következő rendelkezést tartalmazza: „Ha az alhaszonbérlők a haszonbér fizetésére kitűzött határnapon túl 15 nap alatt az illető haszonbért le nem fizetnék, vagy pedig a többi bérleti kötéseknek mindenben eleget nem tennének, akkor hatalmában fog állani a haszonbérlő urnak az alhaszonbérlőket ... minden előrebocsájtandó megintés nélkül hatalom útján /: via facti :/ az alhaszonbérlettől elmozdítani, anélkül, hogy az alhaszonbérlők a bérletbe való visszahelyeztetésüket akár törvényes akár törvény kívüli úton követelhetnék.” A haszonbérlőnek megadták azt a jogot, hogy ha az alhaszonbérlők „elmozdíthatnának a haszonbérlő úr a kibérlett pusztá osztályt privát egyezkedés útján másnak kiadhatja, és ha ezen ... kiadás alkalmával a haszonbérlő úr kevesebb haszonbért kapna, az alhaszonbérlők az innen származandó kárt vagy a minust a bérletnek hátralévő egész ideire kiterjedőleg ... a haszonbérlő urnak meg fogják téríteni.”⁶⁴

A bérlőnek, ha késedelembe esett, további következményekkel is számolnia kellett: „az árendátor a fönt írt árendás elengedés, kevésítés vagy relaxatio kívánástúl egészen lemondani köteleztetik.”⁶⁵ „A bérlőnek semmiféle szín alatt sem léssen szabad a bérleti summának leszállítását követelni.”⁶⁶ *E feltételek azt*

⁶³ CSML Szeged város úriszéke IV.A.1019.a.

⁶⁴ CSML Csanád IV.B.157.a.13/III/1855. Ugyanezt a szerződési feltételt olvashatjuk abban az 1834-ben Budán kötött szerződésben, melyet Balta János és az Aradi kir. kam. Uradalom kötött egymással.

⁶⁵ Szeged város úriszéke IV.A.1019.a.

⁶⁶ CSML Csanád IV.B.157.a.1766/1851.

jelzik, hogy a haszonbérlok számára nem adtak kimentési lehetőséget a késedelem esetében.

A bérleti díj elmaradása miatt indított pert Kotsi János bérlője, Popity Novák ellen, akiknek előadásaiból a következő megállapodás bontakozott ki. A felek megegyeztek abban, hogy Kotsi bérbe adja városi házát, évi 70 forintért. Popity 2 forint 30 krajcár foglalót is adott, de a lakásba már nem költözött be és a kialakított bérleti díj esedékes részét sem fizette meg. A felperes többször felszólította a teljesítésre, s miután az nem történt meg bírósághoz fordult mondván, igaz ugyan, hogy a megegyezést a szerződő fél nem tartotta be, de mivel foglalót adott, ezért *nem merie másnak bérbe adni a lakást*. Ez az állítás a szerződés teljesítése szempontjából nagyon fontos. A foglaló, mint szerződési biztosíték annak jele, hogy a felek között a megegyezés létrejött, a szerződésben foglaltakat teljesíteni kell. A bérlő nem teljesítette kötelezettségét, amiért előzetes felszólítás után a bérbeadó perbe idézte. A bérlő azzal védekezett, hogy a szerződés megkötésekor azt kérte a bérbeadótól, hogy a konyhát és a kéményt javíttassa meg. A bérbeadó ezt a feltételt nem fogadta el, melyet a szerződés megkötésekor a bérlő tudomásul vett és így fizette le a foglalót. A bíróság a bérlőnek ezt a magatartását úgy értékelte, hogy a megtekintett állapotban mégis bérbe vette a lakást és kötelezte az elmaradt negyedévi bérleti díj megfizetésére, „a betudandók betudása mellett.”⁶⁷ Ez a bírói döntés azt is bizonyítja, hogyha a szerződő felek a bérlet tárgyára és a fizetendő díj nagyságára nézve megegyeztek, akkor a szerződést teljesíteni kellett. Egyik félnek sem volt többé joga a szerződéstől elállni.⁶⁸

A legtöbb haszonbérleti szerződésben kikötötték, hogy a bérlőnek semmilyen körülmények között sem szabad *elállni* a szerződéstől a bérleti idő letelte előtt. Volt ahol ezt a feltételt egyszerűen csak rögzítették, de volt olyan szerződés is, ahol ezt részleteiben is megfogalmazták. „Marhadög, víz áradás, jégeső, szárazság, tűzveszély, vagy bár mely más elemi csapások miatt és egyáltalában semmiféle ok, vagy ürügy alatt sem áll az alhaszonbérloknök szabadságukban bérleti időközben az alhaszonbérlettől elállani vagy az alhaszonbérleti summának bizonyos időszakra leendő elengedését követelni.”⁶⁹ Ha a bérlők valamilyen oknál fogva mégis elálltak volna a szerződéstől, a bérbeadó számára mind azt a kárt kötelesek voltak megtéríteni, amely ebből származott. Ez a szerződési feltétel azért is érdemel külön figyelmet, hiszen az elállás jogának kizárása mellett, olyan természeti eseményekre utaltak a szerződő partnerek, amelyek a vis maior körébe esnek. Talán a tűz kivételével, védekezni sem tudtak ellene, tehát az elháríthatatlan erő által okozott kár

⁶⁷ CSML Szeged város tanácsának iratai IV.A.1003.d.215.d. 2059/3344/1834.

⁶⁸ KALLÓS: 763.

⁶⁹ CSML Csanád IV.B.157.a 133/III/1855. SUHAYDA ezzel ellentétben azt írja: „ha a bérlő a jószágot tűzvész, háború, nagyobb vízáradások, elemi csapások, vagy teljes terméketlenség miatt éppen nem élvezheti, vagy amennyiben nem vagy éppen nem használhatja: elengedést kívánhat. „De ez a megállapítás csak arra az időre szól, amikor az OPTK volt hatályban. A korábbi időkre vonatkozóan ő is megállapítja, hogy „de amennyiben honi törvényeink korába esik az ily haszonbérlet kötése, és a haszonbérlo minden veszélyt magára vállalt, a szerződés a felek közt törvényt szab, és aki magát úgy kötelezte, ám lássa.”323. FRANK: 326. §.

következtében sem lehetett a szerződéstől elállni, sőt még a bérleti díj leszállítását, azaz csökkentését sem kérhették. A vis maior megítélése a felek felelőssége szempontjából is fontos, amelyre még visszatérünk.

Az elállás joga szempontjából is érdemes utalni a fent említett lakásbérletre, amikor a felek között a megegyezés megtörtént, a bérlő foglaltot adott, de a bérleti díjat már nem fizette meg. A bérbeadó nem azért követelte a díj kifizetését, mert az elállás nem volt kikötve, hanem azért, mert a kezében ott volt a foglaló.

A bérleti, haszonbérleti szerződések teljesítését azzal is igyekeztek a felek nyomatékosítani, hogy különböző *biztosítékokat* kötöttek ki. Ezek közül a dolog bérletnél gyakori volt a *foglaló*. Más esetekben és a haszonbérleti szerződéseknel a 19. században már az volt a gyakori, hogy *cautio* letételét írták elő: „a nemes város cassájának mindenképpen elegendő cautiója legyen, tartozni fog a nevezett árendátor az árendának felit háromszáztizenhat forint ötven krajcárt: azaz 316Frt. 50 Kr. előre a város cassájába lefizetni, arra való nézve is.”⁷⁰

Balta János is *cautio*-t adott a kunágotai puszta haszonbérletekor, melynek nagyságát ugyan nem rögzítették, de a szerződés záradékában kimondták, hogy „a bérlő nem követelheti, míg a bérlet ideje ki nem telik, s ő bérleti kötelelességeinek mindenekben eleget nem tett, az általa *cautio* gyanánt lekötött biztosító oklevélnek kiszolgáltatását.”⁷¹ Ez teljesen indokolt, hiszen ha bármilyen kár keletkezett, melyet a bérlő okozott, akkor elsősorban a *cautio* összegéből lehetett azt fedezni. Ha a felek békésen elváltak a szerződés lejártakor, akkor a biztosítási összeget vagy beszámították a teljesítésbe vagy visszaadták. Teljesítéskor a biztosító levél visszajárt a szerződő félnek. Ez hasonlóképpen történt ahhoz, ahogy a kölcsön esetében kiállították az adóslevelet. Ha az adós fizetett, a hitelező köteleessége volt az adóslevelet vagy visszaadni vagy megsemmisíteni.⁷²

A haszonbérleti szerződések esetében a legtöbbször előforduló biztosíték a *vinculum* volt.

„A jelen alhaszonbérleti szerződést bármilly pontjában megszegő, azt általhágani s megmásolni merészelő fél, azon felül, melyek már előadva vannak, annyiszor amennyiszer a ... rövid szóbeli summás per útján megveendő száz darab körmőczi arany *vinculum* fizetésére magokat a törvény szigorú értelmében ezennel lekötelezik.”⁷³

„Én Györfy Mihály jól megfontolván és megértvén e jelen haszonbéri szerződés tartalmát, kötelezem magamat, annak minden pontjait múlhatatlanul megtartani és tellyesíteni, úgy annyira, hogyha akár mely pontjait akár minő okból tellyesíteni elmulasztanám, önkényesen hatalmába teszem a haszonbérbe adó többször tisztelt Szluha Sándor Úrnak, ezen Szanád és Áldás megyei jószágát mindennemű ekkor rajta található vagyonaimmel együtt visszafoglalni, és rajtam mind az elmulasztott

⁷⁰ CSML Szeged város úriszéki iratok IV.A.1019. Kistelek.

⁷¹ CSML Csanád IV.B.157.a 1766/1851.

⁷² HOMOKI-NAGY MÁRIA: Egyes szerződési típusok a dél-alföldi mezővárosok joggyakorlatában. *Acta Jur. et Pol. Szeged*, 2003, Tom. LXIII. Fasc. 8.

⁷³ CSML Csanád IV.B.157.a 133/III/1855.

fizetéseket, mind pedig 400. azaz négyszáz darab Csász. Kir. körmöczy aranyból álló kötbért akár hol található ingó, s ingatlan javaimból, akármely megye szolgabírája, és esküdttje előtt rövid szóbeli per úton követelni és megvenni, lemondván ezen esetben minden némű pörorvoslatokról, különösen pedig a fellyebbvitelről és ellentállásról.”⁷⁴

Ezt a szerződést 1843-ban kötötték, amikor már nem vinculumnak, hanem *kötbér*nek nevezték ezt a szerződési biztosítékot, s amely szerződési kikötésben jól megfigyelhető annak büntető jellege. Ez akkor válik egyértelművé, amikor a bíróságoknak kellett eldönteni egy-egy per kapcsán, hogy a nem vagy hibásan teljesítő fél, vagy az esetleges károkozások esetében a „vétkes” fél magatartását szándékosnak vagy gondatlannak minősítette-e. Ha ugyanis a szándékosság megállapítható volt, akkor a szerződésben kikötött vinculum megfizetésében marasztalták a felet. Ha azonban ez nem volt bizonyítható, akkor ennek megfizetése alól felmentette a bíróság a feleket. Ugyanakkor a vinculum kikötött nagysága is érzékeltette, hogy ez büntető jellegű rendelkezésként élt mindig a magánjogi szerződésekben.

Györfy Mihály 1843-ban hat évre kötött haszonbérleti szerződést, melynek határídeje 1849. április 24-én járt le. A díjat félévente kellett teljesítenie. Az utolsó félévi haszonbéri összeget azonban a bérlő nem teljesítette arra hivatkozva, hogy az eltörölt urbéri járandóságokat nem tudta beszedni, ebből neki kára keletkezett.

A bérbeadó azonban ezt nem fogadta el kifogásnak, s pert indított elmaradt haszonbér és annak járulécai megfizetése címén. A bíróság az alperes kifogását annyiban fogadta el, hogy „azon törvényes elvnel fogva, miszerént senki más kárával nem gazdagodhatik” az urbériség eltörléséből származott kárát az alperes javára beszámítani rendelte. A kötbér megfizetése alól felmentette, de a megítélt perköltségekben azért marasztalta el az alperes haszonbérlet, mert „a haszonbér nem fizetése által – mire világosan le volt kötelezve – a pörnek szükségét előidézte.”⁷⁵

Ebből az ítéletből kiolvasható, hogy bár az alperes szándékosan nem teljesítette a haszonbéri szerződésből reá háruló köteleességét, mert rajta kívül álló ok miatt keletkezett kára. Kérdés, akkor miért nem mentette fel a bíróság az alperest? Erre is találunk magyarázatot az ítélet indoklásában: „noha alperesnek az 1848. évben megszűnt urbériségek által okozott kára – amennyiben ő az árendát felperesnek törvényesen fel nem mondotta, vagy új szerződési lépésre őt törvényesen nem ösztönözte, sőt a régi szerződésben megnyugvását az 1848. év április havában fizetett haszonbérrel tetteg bebizonyította.”⁷⁶ Vagyis az 1848:IX. törvénycikk rendelkezéseit, mellyel Magyarországon az urbéri szerződéseket örökre eltörölték, olyan ténynek tekintette a bíróság, amely lehetőséget adott a haszonbérlet számára, a szerződés feltételeinek a módosítására, sőt az egyébként kizárt elállásra is. Miután

⁷⁴ CSML Csanád IV.B.157.a 49/III/1853.; Hasonló rendelkezést találunk egy másik szerződésben: „ezen szerződés minden pontjai s kitételei szoros megtartása végett 5000 pengő forint vinculum kikötöttik, hogy a megálló fél a meg nem álló félén azt annyiszor szabad tetszés szerint választandó bíró előtt szóbeli per útján megvehesse s vétethesse.” IV.B.157.a 26/III/1853.

⁷⁵ CSML Csanád IV.B.157.a 49/III/1853.

⁷⁶ Uo. ítélet.

a bérlő ezzel nem élt, beleegyezett a szerződés változatlan formában való továbbélésében.

Ugyancsak a szerződés teljesítésének biztosítására szolgált az, hogy a bérbeadónak *zálogjoga*⁷⁷ volt a bérlő vagyontárgyai felett. „Leköti a bérlő zálogul minden ingó s ingatlan vagyonát, valamint feleségének hozományi vagyonát is, teljes hatalmát adván a kam. Uradalomnak, hogy fennérített tulajdon és feleségének ingó ingatlan s akárhol találándó vagyonát *via facti*, elfoglalhassa és szabad tetszése szerint árverés útján eladathassa.”⁷⁸

A zálogjog a bérbeadó joga volt a bérlő minden ingó és ingatlan vagyonán. Miután, ahogy az egyik szerződésben is fogalmaznak a bérleti szerződések esetében a zálogjoggal terhelt dolog nem volt a bérbeadó birtokában, ha a bérlő a szerződés bármely pontját megszegte, akkor a bérbeadó *zár alá vehette* a bérlő zálogjoggal terhelt vagyontárgyait. „Minthogy minden perlekedésnél a felperesnek legelső gondja, hogy a kielégítésre szolgáló vagyon már előre biztosíttassék, teljes hatalmában fog állani a haszonbérlő úrnak, nemcsak az adós alhaszonbérlőknek akárhol, és jelesen a kibérelt pusztá osztályon találatók, akár mi néven nevezendő vagyonát, termését sat. Az alhaszonbérlőknél kint heverő adósság bátorságára, minden előre bocsájtandó megintés, idézés és kihallgatás nélkül zár alá vétetni, - melynek mindenkben *olly ereje leszen, mint az állandó bírói zárnak*; - és a zár alá vett vagyonnak őrzésére maga tisztjei közül zárgondost nevezni, hanem egyszerűsmind ezen zár fentartására megkívántató költségeket is az adós alhaszonbérlőkön fent meghatározott rövid szóbeli úton megvétetni.”⁷⁹ A zár alá vétellel megszűnt a bérlő rendelkezési joga saját tulajdonában álló vagyontárgyai felett is, azt sem elidegeníteni, sem elzálogosítani nem lehetett mindaddig, amíg a vitás kérdések rendezését követően a zárat fel nem oldották. A zár alá vételt valójában már Werbőczy is rögzítette, de nem a bérleti szerződések kapcsán, hanem a tilosban járó állatok esetében. Ha valakinek a jószága más telkére bement, s ott kárt okozott, akkor a kárt elszenvedőnek joga volt az állatra rátennie a kezét, s három napig őrizhette, ha az állat tulajdonosa nem jelentkezett vagy a keletkezett kárt nem térítette meg, akkor az állatot az illető bíró elé kellett vezetni. Később a zálogjog és ezzel összefüggésben a zár alá vétel szabályait, az 1840. és az 1844. évi törvényekben rögzítették. Az előbbi a fuvarosokról rendelkezett, az utóbbi pedig a mezei rendőrségről szólt. Más törvényi szabályozás az OPTK előtt a zár alá vételről Magyarországon nem volt, így annak szabályai, mint oly sok más esetben, a szokásjog által formálódtak, s a bírói gyakorlat erősítette meg.

Ha a bérbeadó a bérlő magatartása miatt zár alá vételről döntött, s a vagyon őrzésére saját emberei közül nevezett ki zárgondnokot, innentől kezdve a dolog őrzéséért a gondnok felelt. Ilyen esetekben a *felelős őrzés szabályait* kellett érvényesíteni, de miután ez sem volt törvényben rögzítve, a mindennapi gyakorlat alakította ennek a szabályait is. A zárgondnok felelősségével kapcsolatban, érdekes rendel-

⁷⁷ SUHAYDA: 321.; ÖKRÖSS: 585–586.

⁷⁸ CSML Csanád IV.B.157.a 1766/1851.

⁷⁹ CSML Csanád 133/III/1855.

kezésről olvashatunk: „a zár alá vett jószág s vagyonra nézve a tulajdonjog a tulajdonosokat illeti ugyan, az arról való rendelkezési jog mindazonáltal a tulajdonosokra nézve mindaddig, míg a zár tart, felfüggesztetik, a tulajdonjoga zárolt vagyonra nézve, a zár ideje alatt is az alhaszonbérloket illetvén, ennél fogva, ha az illyes vagyont a zár ideje alatt valamely veszély vagy csapás érné, az a tudva lévő törvényes elv szerint „Casus nocet domino” egyedül az alhaszonbérloket fogja illetni.”⁸⁰ Ez a szerződésben megfogalmazott rendelkezés a *kárveszélyviselés* római jogi szabályát rögzíti. Az adott esetben pedig a zárgondnok felelősségét úgy szabályozza, hogy az általa őrzött vagyonban szándékosan és gondatlanul kárt nem okozhatott, de ha valamely csapás vagy veszély által keletkezett volna kár a dologban, akkor azt a tulajdonos, azaz a bérlo köteles viselni. Azt ebben a szerződési pontban nem rögzítették, hogy milyen veszélyre és milyen csapásra gondoltak. Ugyanakkor tudjuk a bérlo elállási jogánál megfogalmazottak alapján, hogy a bérbeadó pontosan tudta a vis maior eseteit, így feltételezhető, hogy ezeket az eseteket értette abban a szerződési pontban is, amikor a kárveszélyviselést a tulajdonosra hárította.

Kamarai birtokot vett haszonbérbe Lonovics Károly, s ellene haszonbéri hátralék miatt 1855-ben indítottak pert. Ezen ügy már a perjog fejlődése szempontjából is fontos. 1848 előtt a hitelező követelését betáblázhatta, s ha ez megtörtént akkor volt joga egyrészt bírósághoz fordulni, másrészt követelését, esetleges más, később betáblázott követelések előtt érvényesíteni. 1853. május 1-t követően, amikor az OPTK-t hatályba léptették, „a ptk. 438§-a nyomán a felperes által kért nyilvántartásbeli előjegyzést a megyék elrendelték.” Az eljárás során Lonovics arra hivatkozott, hogy ő felajánlotta a felperesnek a teljesítést, de a forradalmi idők miatt csak forr. Pénz volt (Kossuth bankó), amit a bérbe adó nem fogadott el. Az 1859-ben megszületett jogerős ítélet indoklásában kimondták, hogy nem mentesülhetett az adós, „miután ezen tartozását, a ptk. 1425§ szerint bírói kezekbe le nem tette.” Elrendelték a zálogot és a követelt 531 forint 30 krajcárban valamint a kereset benyújtásának napjától (1855. március 25.) számítandó 4%-os késedelmi kamatban marasztalták. Ebben az ítéletben ugyanakkor azt mondták ki, hogy bár a szerződésben kamatot nem kötöttek ki, de az OPTK-t hatályba léptető patens XII. cikke szerint, az előbbi törvények értelmében, a kereset benyújtásától számítva kamatot kell megállapítani.⁸¹

A bérlonek nemcsak a bérleti díjat kellett a szerződésben meghatározott módon pontosan teljesíteni, hanem az általa okozott károkért is *felelősséggel* tartozott.

„Ezen beneficium jussait minden sérelem és sértés nélkül föltartani, úgy annyiara köteleztetik az árendátor, hogy különböző esetben ezen beneficium használásátul nem tsak azonnal elmozdítatik, hanem vétsége nagyságához képest még számadásra is kényszerítettik.”⁸²

⁸⁰ CSML Csanád IV.B.157.a 133/III/1855.

⁸¹ CSML Csanád IV.B.157.a 31/VII/1854. 8. d., IV.B.157.a 7/III/1855.

⁸² CSML Szeged város uriszek IV.A.1019.a Tápé.

„Ha ezen beneficium használásában valamely károkat vagy akadályokat a szomszédok vagy akárkik a tulajdonosi, birtokosi jussok sérelmére okoznának, vagy okozni akarnának, az efféle eseteket az árendátor önnön felelet és a tett károk helyre pótolása terhe alatt azonnal a Ns. Tanácsnak a megorvoslás végett följelenteni tartozik.”⁸³ Ez a rendelkezés hasonló ahhoz, melyet a Máthé-hídjának árendális szerződésébe is belefoglalt Szeged városa.

Külön jelentőséggel bír az a szerződési feltétel, amely így szól: „az egész haszonbéri hat évekre tűzveszély ellen maga költségein biztosítani, mely tűz kármentesítési oklevelet köteles léssen mindjárt a haszonbér kezdetével megszerezni, s bemutatni és minden évben a fizetett járandóságokról nyugtatókat a tisztelt haszonbérbe adó úrnak előmutatni.”⁸⁴ Ez azért is érdekes, mert a 18. századtól kezdve nemcsak a vármegyék, a szabad királyi városok, de a mezővárosok is készítettek ún. tűzrendészeti statutumokat. E szerződés azt is bizonyítja, hogy az egyes uradalmak tulajdonosai a 19. században, saját uradalmuk területén is érvényes szabályokat igyekeztek betartani illetve betartatni.

A bérlők, haszonbérlők vétkességének megállapítása mindig a bíróságok feladata volt. Ha bebizonyosodott, hogy a bérlő szándékosan okozott kárt, akkor teljes kártérítéssel tartozott, sőt ha a szerződésben kikötötték, akkor a vinculumot vagy kötbért is köteles volt megfizetni. A bérleti díj fizetésének szándékos elmulasztásakor pedig késedelmi kamat megfizetésére kötelezték. A gondatlan magatartás megállapítása már nagyobb nehézségbe ütközött, ennek megítélése eltérő a késő rendi bírói joggyakorlatunkban. A fentebb említett szerződések ugyanakkor azt bizonyítják, hogy bérlet esetében a felelős őrzés szabályait alkalmazták, haszonbérlet esetében adott esetben még a vis maiorért is feleltek, azaz objektív felelősséget állapítottak meg. Ezt az objektív felelősséget majd 1848 után, az Osztrák Polgári Törvénykönyv hatására csökkentik, lehetőséget adva a kimentésre a haszonbérlő számára.

Ha a bérlő az elállás jogának kizárása ellenére mégis elállt a szerződéstől, vagy a megállapított bérleti díjat a meghatározott időben nem fizette meg, vagy a szerződés rendelkezései ellenére máshogy használta a vagyont, a bérbeadónak joga volt minden előzetes megintés, értesítés nélkül a bérlet tárgyát a bérlőtől visszavenni, s azt másnak kiadni. Ez azt jelentette, hogy ha a bérlő a szerződést nem teljesítette vagy nem szerződésszerűen teljesítette, akkor a bérbeadó, akár erőhatalommal is, „via facti” visszavehette. Miután élt a magyar jogrendszerben a vim vi repellere elve, erre az esetre a szerződésben rögzítették, hogy a bérlő nem alkalmazhat erőszakot a bérbe vett birtok megtartására a bérbeadóval szemben, sőt sommás birtokba helyezést sem kérhet az 1802:22.tc. és az 1807:13 tc-re hivatkozva.⁸⁵ Ugyanakkor a bérlő kivetésekor a bérbeadó a vármegyétől törvényes hatalom segítségét kérhette.

⁸³ CSML Szeged város uriszek IV.A.1019.a Tápé.

⁸⁴ CSML Csanád IV.B.157.a 49/III/1853.

⁸⁵ CSML Csanád 133/III/1855., 1802:22.tc.; 1807:13.tc.

A bérleti szerződés *megszűnt*, ha a bérleti idő letelt. Ekkor a bérlőnek vissza kellett adni a bérlet tárgyát a bérbeadónak, s ekkor lehetett a kölcsönös elszámolást a „computust” megtenni. A bérbeadó követelhetette a bérlő által, a bérlet ideje alatt okozott károk megtérítését, a bérlő pedig az általa tett kiadások, költségek megfizetését kérhette.

A bérlő halála önmagában nem eredményezte a bérlet megszűnését.⁸⁶ Mindkét félnek, a bérbeadónak és a meghalt bérlő örökösének is joga volt dönten, hogy folytatni akarják-e a szerződést vagy sem. Általában erre fél év gondolkodási időt adtak a feleknek. Ha az örökös nem akarta a bérletet folytatni, akkor fél éven belül kellett ezt a bérbeadó számára jelezni, s akkor kellett a bérlettel elszámolni. Ugyancsak fél év állt a bérbeadó rendelkezésére is. Ha úgy ítélte meg, hogy az elhunyt bérlő örököse nem tudja teljesíteni a bérlet feltételeit, akkor felmondhatta a szerződést.⁸⁷

Ha a bérbeadó eladta vagy a király másnak adományba adta a birtokot, ez a bérlet megszűnését jelentette: „fenntartván ellenben a kam. Uradalom magának azt, hogy ha ezen pusztá, a Status haszna úgy hozván magával, királyi adomány útján időközben elajándékoztatnék, ezen szerződés ereje is megszüntnek tekintessék.”⁸⁸

A vitás kérdések rendezése általában az illetékes bírói fórumok hatáskörébe tartozott, amely függött a szerződő felek rendi állásától és az ingatlan jószág területi elhelyezkedésétől. Az általános szabályoktól ugyanakkor a felek eltérhettek, ezt azonban rögzíteni kellett a szerződésben.

„A bérleti szerződésnek kötési iránt netalán származandó törvénykezési kérdésekre nézve lemond a haszonbérlő a rendszerinti törvénykezésről, s alá veti magát a kamarai úri Széknek, melly világos adosságbeli ügyekben mindennemű kérdéseket elítélhessen; egyéb nem törvénykezési kérdésekre nézve pedig a nagym. M. k. u. Kamara végzésinek, olly formán, hogy semmi törvénykezési segedelmeknek, orvoslásoknak, s óvásoknak helye ne legyen, sőt még a feljebbvitel (appellata), ujítás

⁸⁶ KALLÓS: 766.; 1802:22.tc.4.§.

⁸⁷ „Ha a bérlő időközben meghaláloznék, kötelesek örökösei ez esetet a nagym. M. k. u. Kamarának azonnal bejelenteni; a bérlő örököseinek szabadjában fog aztán állani, a bérlőnek halála napjától számítandó fél esztendő alatt a bérlettől való elállásukat kijelenteni: valamint a nagym. M. k. u. Kamarának is hatalmában fog állani, hogy azon esetre, ha a bérlőnek örökösei a megkívántató tulajdonok híja miatt, a bérlet folytatására képteleneknek találtnának, szinte félesztendő elfolyása alatt, haszonbérletét nekik felmondhassa, s ezt tőlük el is vehesse, minek következtében ők mind a két esetben csak azon esztendő végéig kötelesek a bérleti kötések teljesítésére, melyben ez iránti szándékukat kijelentették; ez időtől fogva pedig megszűnik a haszonbérlet, s a bérleti cautio is, ha egyébként követelés nincs iránta azonnal visszaadatik az illető feleknek. – Ha végre a bérlőnek örökösei felmondási szándékot nem jelentenének, s ők a nagym. M. k. u. Kamara által a bérlet további folytatására képeseknek találtnak: akkor ők lépnek a bérlet jussaiba, ők köteleztetnek annak szerződési kötésire, s a bérletben mindaddig meghagyatnak, míg annak kötéseit pontosan teljesítik, s a bérlet ideje ki nem telik.” CSML Csanád IV.B.157.a 1766/1851.

⁸⁸ Hasonló rendelkezést találunk egy másik szerződésben is: „Ha a kibérlett pusztá osztály legfelsőbb határozat következtében időközben valakinek kir. adomány útján adatna, ezen szerződés ereje végképpen megszűnik.” CSML Csanád 133/III/1855. Ilyen esetekben ugyancsak félév állt a szerződő felek számára az elszámolásra, illetve a birtok visszaadására.

(novi), és ellentállás (oppositio) is foganatlan maradjon.”⁸⁹ E szerződést az Aradi királyi kamarai uradalom és nemes Balta János kötötte, amelyből az következett, hogy ha a bérleti szerződésből, bármilyen vitás ügy keletkezett a két fél között, akkor a haszonbérlet tárgyának, azaz a kunágotai pusztának fekvése szerint illetékes vármegyei törvényszék, mivel ez Csanád megye területén feküdt, a Csanád megyei törvényszék lett volna jogosult eljárni. Ezzel szemben a királyi kamara kikerülte ezt a bírói fórumot, s a kamara tulajdonát képező uradalom úriszékének az illetékességébe utalta a kérdést. A bérbeadó oldaláról ez a lépés érthető, de hogy a haszonbérlet nemesként, miért fogadott el ilyen feltételt, ma már megmagyarázhatatlan. Ez megtörtént 1837. decemberében, amikor a bérleti díj nem fizetése miatt a bérlőt az uradalom úriszéke elé idézték és 1838. tavaszán elmarasztalták.⁹⁰ Eközben a bérlő, aki ugyan elfogadta és saját aláírásával el is ismerte a kötelezettségeit, megpróbálta kikerülni az úriszéki eljárást, s panaszával közvetlenül a királyi kincstárhoz fordult. A kincstár az ügyet áttette a királyi kamarához, de ez az eljárás tovább tartott időben, aminek következtében az uriszék ítélete jogerőssé vált. Az uradalom szintén a szerződésben rögzítettek értelmében új árverést hirdetett meg a kunágotai pusztára, melyről törvényes úton megintette, azaz értesítette a bérlőt. A bérlő ez ellen ugyan tiltakozott, de az eljárást nem tudta megakadályozni.⁹¹

Szeged a Tápéval kötött szerződésében ugyanakkor azt kötötte ki, hogy „az árendás község minden ezen beneficium árendája eránt és a jelenlévő kötelező levélből támadható kétséges értelmű kérdések esetében köteleztetik a törvényes útról való lemondás mellett magát a M.K. Udvari Kamara kegyes rendelkezéseihez egészen alkalmaztatni.”⁹²

Ez a szerződésben rögzített feltétel csak a már említett haszonbérleti szerződések rendelkezéseiből érthető, ami arra enged következtetni, hogy Szeged, a királyi kamara gyakorlatát vette át a bérleti szerződésekkel keletkező viták rendezésére.

A 19. század első felében keletkezett bérleti-haszonbérleti szerződések elemzése jól bizonyítja, hogy a szokásjogi szabályok uralma mellett, egy adott szerződés szabályai mily szépen kialakultak. Werbőczy Hármaskönyvében nem szabályozza ezt a szerződési típust és a később keletkezett törvények sem igyekeztek a felek között felmerülő vitás kérdéseket megoldani. Mégis a mindennapi joggyakorlatból tisztán kiolvashatók azok a szabályok, amelyek egyrészt általánosan érvényesültek

⁸⁹ CSML Csanád IV.B.157.a 1766/1851.

⁹⁰ Uo.

⁹¹ Uo. peranyag. A rendelkezésre álló peranyagból az is világossá vált, hogy a bérlő mindenképpen el akarta kerülni azt, hogy fizetnie kelljen. Ezért az új árverés meghirdetése előtt 1837. december 29-én minden vagyonát elidegenítette. A vevő, Hengelmüller Ignác táblabíró nem tudott készpénzben fizetni, ezért váltót állított ki. Ezzel a váltóval akarta Balta az adósságát törleszteni. Mivel a szerződésben előírták, hogy a bérlő készpénzben teljesít, a kamara ezt nem fogadta el, és ezzel egyidőben törvényes úton, részben az illetékes szolgabíró útján, részben Csanád vármegye közgyűlésén tett kihirdetéssel, felszólította a vevőt és mindenki mást, hogy peres eljárás alatt lévő vagyont ne vásároljanak mert az büntetőjogi következményekkel jár. A bérlőt végül csak a forradalmi idő után, 1851-ben sikerült fizetésre kötelezni, amikor a Békés-Csanád megyei törvényszék kimondta, hogy a bérlő „24. óra múlva bekövetkezendő foglalás terhe alatt elmarasztaltatik.”

⁹² CSML Szeged város uriszéki iratok IV.A.1019.a Tápé.

a nemesek, a polgárok, sőt a jobbágyok között is. Másrésről olyan sajátosságokat is megmutatnak, amelyek más szerződési típusoknál is érvényesültek vagy érvényesülhettek. A haszonbérleti szerződések körében érvényesülő szabályok közül az egyik legfontosabb annak megállapítása, hogy a 19. században a szükséges és hasznos beruházások a bérletet terhelték, s a bérlet e költségeinek megtérítését vagy beszámítását nem kérhette a bérbe adótól. A másik nagyon fontos szabály a felek felelősségének a kérdése. A haszonbérlet gyakorlatilag objektív felelősséggel tartozott, kimentésre csak rendkívül szűk körben volt lehetőség, de még gyakran ezt is kizárták a szerződésben. Ekkor válik egyértelművé, hogy milyen nagy jelentősége van annak a szabálynak, hogy a szerződés a felek akarat megegyezésével jön létre. Amiben megegyeztek, azt törvényként kell alkalmazniuk. S a bírói gyakorlatot elemezve még a 19. században is hatályos Hunyadi Mátyás törvényi rendelkezése, mely szerint: „ki mint kötelezte magát aszerint kapjon törvényt és igazságot.”⁹³

MÁRIA HOMOKI-NAGY

THE RULES OF LEASE IN THE JUDICIAL PRACTICE
OF THE 19TH CENTURY

(Summary)

The various types of contract played a significant role in the history of private law in the late feudal period. From among these, the author analyses the rules of lease and leasehold contracts. By examining the judicial practice of the 19th century, the author discusses the rules established by customary law, primarily the fundamental rights and obligations of the lessor and the lessee. Since Werbőczy does not analyse this type of contract in his *Tripartitum*, it was the everyday practice that established the norms that became general by the 19th century. It is important to know these rules, as the giving into lease or leasehold of immovable properties contributed to the emergence of many specific rules of liability. One of the significant findings of the author is that the lessee or tenant under a leasehold contract was liable for the entire cost of the necessary and useful investments. In fact, when repairs became necessary due to damage caused by force majeure, the cost of such repairs was also usually charged to the lessee, and the amount of the lease was not reduced in such cases either. It followed from the above that under the system of customary law, if the least degree of culpability could be established, the liability of the lessor or tenant under a leasehold contract was extended to the extent of objective liability. Such a broad interpretation of liability can be associated with the rules of responsible custody.

⁹³ Magyar Törvénytár. I. Buda. 1898, 1486:17. tc.